

Composante du produit n° 75-001-X au catalogue de Statistique Canada
L'emploi et le revenu en perspective

Article

La répartition de la dette hypothécaire au Canada

par Raj K. Chawla

27 avril 2011



Statistique
Canada Statistics
Canada

Canada

PERSPECTIVE

Signes conventionnels à Statistique Canada

Les signes conventionnels suivants sont employés dans les publications de Statistique Canada :

- .. indisponible pour une période de référence précise
- ... n'ayant pas lieu de figurer
- ... n'ayant pas lieu de figurer
- 0 zéro absolu ou valeur arrondie à zéro
- 0^s valeur arrondie à 0 (zéro) là où il y a une distinction importante entre le zéro absolu et la valeur arrondie
- P provisoire
- R révisé
- X confidentiel en vertu des dispositions de la *Loi sur la statistique*
- E à utiliser avec prudence
- F trop peu fiable pour être publié

La répartition de la dette hypothécaire au Canada

Raj K. Chawla

De nombreux Canadiens empruntent pour acheter une maison ou des biens de consommation ou pour effectuer des placements financiers. Le crédit peut être utilisé pour acquitter les dépenses quotidiennes à court terme. À long terme, le crédit permet de répartir la consommation sur la vie d'une personne, lui permettant ainsi d'investir dans l'éducation et le logement pendant qu'elle est jeune et de rembourser ses dettes lorsque ses revenus et son avoir propre augmentent (Modigliani et Brumberg 1954, Friedman 1957).

Cependant, la surutilisation du crédit peut devenir une source de stress et entraîner une réduction de l'épargne. De plus, un niveau d'endettement élevé combiné à d'autres situations défavorables (p. ex. la perte d'un emploi) peut compromettre l'actif d'un ménage.

De nombreux reportages ont porté sur l'augmentation du niveau d'endettement des ménages. Cet endettement accru s'explique par un certain nombre de facteurs : la diminution à long terme des taux d'intérêt; le taux d'inflation peu élevé et stable; la demande en matière de logement associée à l'effet d'entraînement de la génération des baby-boomers; l'augmentation du nombre de ménages à deux revenus; et le « cycle autoperpétué » en vertu duquel la valeur croissante de la maison et du patrimoine financier constitue une garantie permettant au propriétaire d'emprunter davantage (Services économiques TD, 2010).

Le présent article commence par examiner les récentes tendances en ce qui a trait à la dette totale, aux hypothèques résidentielles et à la dette à la consommation¹. Puisque la dette hypothécaire représente deux tiers de l'endettement d'un ménage, on examinera de plus

près les propriétaires qui ont une hypothèque. L'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) offre un point de vue sur la répartition de la dette hypothécaire qu'on ne trouve pas dans les séries macroéconomiques. L'EDM fournit des renseignements sur les caractéristiques des titulaires d'hypothèques, le montant de leur dette hypothécaire, ainsi que leurs dépenses quant à d'autres types de biens et services. Puisque les concepts de l'enquête sont demeurés les mêmes depuis 1997, on y présente également les variations des caractéristiques et du ratio d'endettement hypothécaire au fil du temps.

Les tendances en matière d'endettement des ménages

La dette totale des ménages correspond à la somme de la dette hypothécaire et des dettes à la consommation. Les dettes à la consommation ne sont pas nécessairement associées à des biens donnés en garantie et comprennent les soldes des cartes de crédit, les emprunts (bancaires et autres), les marges de crédit personnelles et les marges de crédit garanties par des biens immobiliers, ainsi que les factures impayées. En revanche, la dette hypothécaire est généralement associée à un bien donné en garantie (le plus souvent une maison). Les placements immobiliers financés au moyen d'un prêt hypothécaire donnent généralement lieu à une augmentation de l'actif grâce à la valeur nette du logement (la valeur du logement, moins la dette hypothécaire), ce qui contribue à la sécurité financière² (Brown et coll. 2010 et Hou 2010).

Entre 1982 et 2010, le montant des dettes hypothécaires est passé de 99 milliards de dollars à 994 milliards de dollars (en dollars courants), alors que le montant des

Raj K. Chawla fait partie de la Division de la statistique du travail. Il peut être joint par téléphone, au 613-951-6901, ou par courriel, à raj.chawla@statcan.gc.ca.

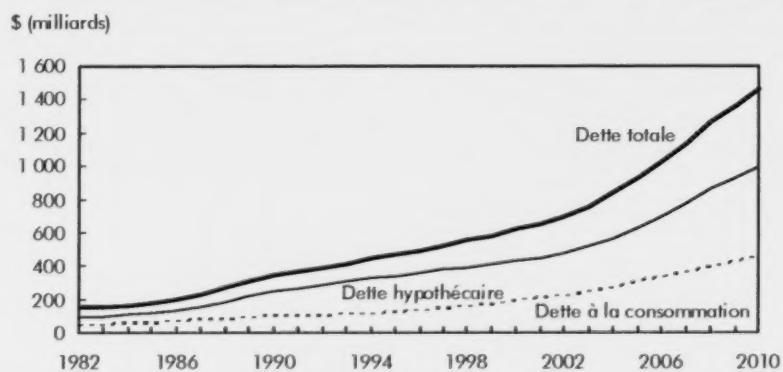
dettes à la consommation est passé de 48 milliards de dollars à 460 milliards de dollars (graphique A). Durant cette période, la proportion de chacun de ces types de dettes par rapport à la dette totale est demeurée relativement stable et la dette hypothécaire a représenté deux tiers de l'endettement total des ménages.

La dette hypothécaire est liée au prix des biens immobiliers

L'augmentation de la valeur des logements de type propriétaires-occupants est l'un des principaux facteurs à l'origine de l'augmentation des hypothèques résidentielles. La valeur marchande moyenne d'un logement a quadruplé entre 1982 et 2008, passant de 71 800 \$ à 303 500 \$ (en dollars courants). Étant donné que le prêt hypothécaire obtenu relativement à un logement est tributaire du prix d'achat, la dette hypothécaire moyenne a plus que quadruplé durant la même période, passant de 41 200 \$ à 176 200 \$.³

Entre 1982 et 2009, le prix des maisons neuves a augmenté plus rapidement que celui des maisons existantes. De même, les prêts hypothécaires obtenus étaient plus élevés, en moyenne, pour l'achat d'une maison neuve comparativement à une maison existante : 38 % de plus en 1982; 48 % de plus en 2008; 51 % de plus en 2009. Malgré tout, le prêt hypothécaire moyen approuvé pour les deux types de logement a suivi la même tendance, passant de 52 000 \$ à 262 000 \$ dans le cas des maisons neuves, et de 37 700 \$ à 173 000 \$ dans le cas des maisons existantes (graphique B).

Graphique A Tendances en ce qui a trait à la dette à la consommation, à la dette hypothécaire et à la dette totale

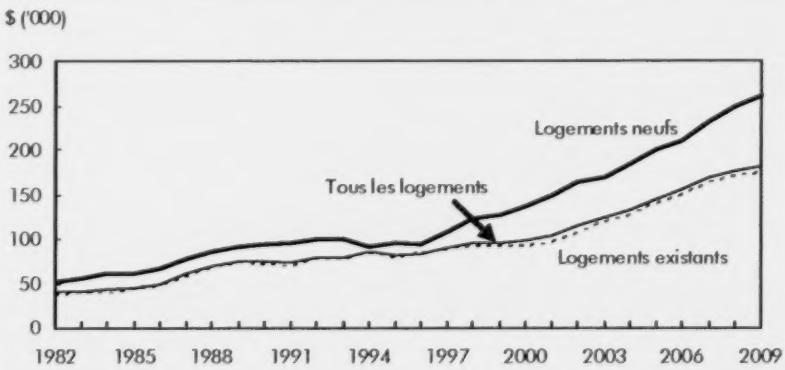


Sources : Banque du Canada, vecteurs CANSIM v36408 (dette totale), v122698 (dette à la consommation) et v122736 (dette hypothécaire), 1982 à 2010.

Titulaires d'hypothèques et propriétaires sans hypothèque

D'après l'Enquête sur les dépenses des ménages, il y avait 13 millions de ménages au Canada en 2008, et environ 65 % d'entre eux étaient propriétaires de leur maison (voir *Sources des données et définitions*). Au total,

Graphique B Tendances en ce qui a trait aux hypothèques moyennes dans le cas des logements neufs et des logements existants



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, tableau CANSIM 027-0017, 1982 à 2009.

Sources des données et définitions

Les séries macroéconomiques se rapportant à l'endettement des ménages sont fondées sur les données des Comptes nationaux concernant les dépenses des ménages, offerts dans la base de données CANSIM. Les données annuelles compilées par la Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL) en ce qui a trait aux prêts hypothécaires approuvés dans le cas des nouveaux logements et des logements existants sont également comprises.

L'analyse des titulaires d'hypothèque (ou des ménages ayant effectué des versements hypothécaires périodiques durant l'année de référence de l'enquête) est fondée sur l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) réalisée par Statistique Canada chaque année depuis 1997 (auparavant, ces données étaient recueillies dans le cadre de l'Enquête sur les dépenses des familles, qui était réalisée périodiquement à l'échelle nationale). L'EDM de 2009 a permis de recueillir des données sur les composantes des dépenses de 2008 à partir d'un échantillon de quelque 9 800 ménages privés des 10 provinces canadiennes, ce qui représente 13,2 millions de ménages. Environ deux tiers de ces ménages (8,4 millions de ménages) étaient propriétaires de leur maison. Toutes les données financières contenues dans le présent document sont en dollars courants étant donné que le montant de la dette souscrite et remboursée est en dollars courants, ce qui permet d'offrir un aperçu de la variation du prix des maisons, du montant des hypothèques, des revenus et des dépenses au fil du temps. Les ratios des variables financières sont les mêmes en dollars courants ou constants.

Ménage : Personne ou groupe de personnes occupant un logement. Le nombre de ménages correspond au nombre de logements occupés.

Personne repère : Le membre du ménage qui est interviewé choisit le membre du ménage qui devrait figurer à titre de personne repère après avoir entendu la définition suivante : la personne repère est le membre du ménage qui en est le principal soutien financier (p. ex. la personne qui paie le loyer, les versements hypothécaires, les taxes foncières et les services publics). Il peut s'agir d'un homme ou d'une femme. Si tous les membres se partagent la tâche à parts égales, n'importe quel membre peut être inscrit comme personne repère. La personne repère du ménage doit être un membre du ménage au moment de l'interview.

Revenu du ménage avant impôt : Somme des revenus avant impôt et autres retenues reçus durant l'année civile visée, par tous les membres du ménage. Sources de revenu : salaires et traitements, revenu net tiré d'un emploi autonome, revenu de location et revenu de placements, transferts gouvernementaux (assurance-emploi, prestation fiscale pour enfants, crédit de taxe sur les produits et services, crédits d'impôt provinciaux, assistance sociale, Sécurité de la vieillesse, Supplément de revenu garanti, Régime de pensions du Canada et Régime de rentes du Québec), régimes de retraite privés et régimes offerts par l'employeur, bourses d'études, paiements de pensions alimentaires pour enfants ou de pensions alimentaires versées à un époux. Les revenus en nature, gains inattendus, gains en capital et pertes en capital sont exclus.

Revenu disponible : Revenu avant impôt moins l'impôt sur le revenu fédéral et provincial moins les primes/cotisations versées relativement à des composantes se rapportant à la sécurité (notamment l'assurance-emploi, l'assurance-vie, le Régime de pensions du Canada, le Régime de rentes du Québec et d'autres régimes de pension de l'État et régimes privés). Les cotisations versées à un régime enregistré d'épargne-retraite et les comptes d'épargne libres d'impôt sont exclus.

Dépenses engagées : L'EDM comprend les dépenses pour tous les produits et services reçus durant l'année de référence, soit l'année civile 2008. Toutes les dépenses attribuables à une entreprise sont exclues. Par contre, les taxes comme la taxe sur les produits et services, la taxe de vente provinciale, les droits, la taxe de douane et d'accise sur tous les produits et services achetés sont comprises dans les dépenses.

Dépenses totales : Somme des dépenses afférentes à la consommation de biens et de services, impôt sur le revenu fédéral et provincial payé, paiements se rapportant à la sécurité et dons et cotisations.

Dépenses de consommation courantes (également appelées dépenses de consommation totales) : Compriment les postes de dépenses générales comme l'alimentation, le logement, les dépenses du ménage, le mobilier et l'équipement, l'habillement, le transport, la santé, les soins personnels, les loisirs, la lecture et autres documents imprimés, l'éducation, les produits du tabac et les boissons alcoolisées, ainsi que les dépenses diverses (notamment les cotisations syndicales et les jeux de hasard). Pour obtenir une ventilation détaillée de ces composantes et d'autres détails à propos de l'enquête, voir Statistique Canada (2009).

La **dette totale** comprend les hypothèques sur les logements occupés par le propriétaire et d'autres biens immobiliers, ainsi que toutes les dettes à la consommation garanties et non garanties.

Une **dette hypothécaire** est une dette obtenue en vertu d'un contrat légal pour l'achat d'une propriété, notamment une résidence principale, une maison de villégiature et d'autres biens immobiliers. Il peut également s'agir d'une dette contractée pour refinancer une propriété afin d'obtenir des fonds en vue de répondre à d'autres besoins. Une dette hypothécaire est remboursée en fonction des modalités convenues, notamment la période d'amortissement, des taux d'intérêt fixes ou variables, la fréquence des versements et tout autre paiement supplémentaire pour le remboursement du capital, ainsi que les pénalités prévues en cas de défaut de paiement et autres mesures de saisie.

Une **dette à la consommation** comprend des prêts personnels garantis et non garantis concernant des soldes de cartes de crédit émises par des banques à carte, des grands magasins, des sociétés pétrolières et d'autres institutions, des prêts consentis pour l'achat d'un véhicule et d'autres biens et services, des prêts étudiants, d'autres prêts bancaires garantis et non garantis, des marges de crédit personnelles et des marges de crédit garanties par des biens immobiliers, des prêts consentis par d'autres sociétés de financement et des prêts sur salaire, des prêts consentis à des sociétés personnelles non constituées et des factures impayées.

Le **ratio d'endettement hypothécaire** désigne les versements périodiques (capital et intérêts) effectués par le ménage durant l'année de référence, exprimés en pourcentage de son revenu disponible durant l'année en question. D'un point de vue conceptuel, le ratio d'endettement hypothécaire s'apparente au ratio du service de la dette (RSD) utilisé dans la documentation financière et par des institutions comme la Banque du Canada. La seule différence réside dans le fait que le RSD comprend le paiement de toutes les dettes et non pas seulement la dette hypothécaire.

Années écoulées depuis l'achat d'une maison ou nombre d'années passées dans le logement actuel — années 2009 moins l'année durant laquelle le ménage a déclaré avoir emménagé dans ce logement.

Le **taux d'épargne** désigne le revenu du ménage avant impôt moins ses dépenses, en pourcentage de son revenu disponible.

Les **dépenses/revenus moyens par ménage** sont calculés en fonction d'une estimation des dépenses/revenus totaux de l'ensemble des ménages, divisés par le nombre estimatif de ménages. Une approche semblable a été utilisée pour établir des moyennes selon les composantes des dépenses. Le dénominateur utilisé est l'ensemble des ménages, y compris ceux qui ont déclaré des valeurs égales à zéro pour une composante donnée.

La **valeur moyenne du logement** est la valeur marchande moyenne des logements déclarée par les ménages propriétaires dans le cadre de l'EDM de 2008. Autrement dit, il s'agit de la valeur totale des logements, divisée par le nombre estimatif de propriétaires.

57 % des propriétaires ont effectué des versements hypothécaires en 2008, tandis que 43 % n'avaient pas d'hypothèque. L'âge moyen des titulaires d'hypothèques⁴ était de 45 ans, comparativement à 62 ans dans le cas des personnes n'ayant pas d'hypothèque. Ainsi, les titulaires d'hypothèques sont généralement beaucoup plus jeunes que les propriétaires n'ayant pas d'hypothèque.

En 2008, 67 % des titulaires d'hypothèques avaient acheté leur maison au cours des 10 années précédentes, comparativement à 71 % de l'ensemble des titulaires d'hypothèques en 1997. Autrement dit, en 1997, les titulaires d'hypothèques étaient légèrement plus

susceptibles d'avoir acheté leur maison au cours de la décennie précédente, même si les conditions du marché ont varié considérablement entre les deux périodes.

Le vieillissement de la population se reflète dans la répartition des titulaires d'hypothèques qui habitent la même maison depuis moins de 10 ans. En 1997, 72 % des personnes ayant acheté leur maison relativement récemment étaient âgées de moins de 45 ans, comparativement à 64 % en 2008 (tableau 1). Par ailleurs, la proportion de personnes âgées de 45 à 64 ans ayant récemment acheté leur maison est passée de 26 % à 33 %, soit une tendance à celles observées par Hou (2010).

Tableau 1 Profil des propriétaires effectuant des versements hypothécaires, selon le nombre d'années écoulées depuis l'achat de leur résidence¹ et certaines caractéristiques

| | 1997 | | | Ménages propriétaires d'une maison depuis moins de 10 ans | 2008 | | | Ménages propriétaires d'une maison depuis moins de 10 ans | | |
|---------------------------------|-----------------|----------------|--------------|---|-----------------|----------------|--------------|---|--|--|
| | Moins de 10 ans | 10 ans ou plus | Total | | Moins de 10 ans | 10 ans ou plus | Total | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Total | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 70,8 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 67,2 | | |
| Âge | | | | | | | | | | |
| Moins de 45 ans | 72,1 | 36,1 | 61,6 | 82,9 | 64,0 | 24,2 | 50,9 | 84,4 | | |
| 45 à 64 ans | 25,6 | 55,3 | 34,3 | 52,9 | 32,6 | 65,6 | 43,4 | 50,4 | | |
| 65 ans ou plus | 2,3 | 8,6 | 4,1 | F | 3,4 | 10,2 | 5,6 | F | | |
| Secteur de résidence | | | | | | | | | | |
| Région métropolitaine | | | | | | | | | | |
| Population de 500 000 ou plus | 50,2 | 44,3 | 48,5 | 73,4 | 51,3 | 44,9 | 49,2 | 70,0 | | |
| Population de 100 000 à 499 999 | 17,9 | 20,2 | 18,6 | 68,3 | 17,0 | 22,4 | 18,8 | 60,9 | | |
| Autre | 16,1 | 14,5 | 15,6 | 72,9 | 19,7 | 17,9 | 19,1 | 69,2 | | |
| Milieu rural | 15,8 | 21,0 | 17,3 | 64,6 | 11,9 | 14,8 | 12,9 | 62,3 | | |
| Région | | | | | | | | | | |
| Atlantique | 6,3 | 10,4 | 7,5 | 59,7 | 6,6 | 9,2 | 7,5 | 59,5 | | |
| Québec | 20,6 | 27,4 | 22,6 | 64,7 | 21,7 | 22,8 | 22,0 | 66,0 | | |
| Ontario | 39,7 | 37,2 | 39,0 | 72,1 | 38,7 | 39,5 | 39,0 | 66,7 | | |
| Prairies | 18,2 | 13,8 | 16,9 | 76,2 | 18,9 | 16,9 | 18,3 | 69,7 | | |
| Colombie-Britannique | 15,2 | 11,3 | 14,1 | 76,6 | 14,1 | 11,6 | 13,3 | 71,3 | | |
| Taille de l'échantillon | 4 013 | 1 769 | 5 782 | ... | 2 333 | 1 262 | 3 595 | ... | | |
| Nombre de ménages (en milliers) | 2 757 | 1 135 | 3 893 | ... | 3 312 | 1 620 | 4 932 | ... | | |

1. Nombre d'années écoulées depuis l'achat d'un logement de type propriétaire-occupant au moment de l'enquête.
Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 1997 et 2008.

La valeur moyenne d'une maison variait selon le secteur de résidence, la taille de la population et la région (tableau 2)⁵. Dans les régions où il y a 500 000 habitants ou plus (les grandes régions métropolitaines), la valeur moyenne d'une maison était de 358 000 \$, comparativement à 289 900 \$ dans les régions où il y a entre 100 000 et 499 999 habitants (petites régions métropolitaines). À l'échelon régional, la valeur moyenne du logement des titulaires d'hypothèques en Colombie-Britannique était de 458 900 \$ en 2008, comparativement à 320 600 \$ en Ontario⁶.

De façon générale, la valeur moyenne d'une maison était également plus élevée dans le cas des titulaires d'hypothèques ayant acheté leur maison entre 1999 et

2008 par rapport aux ménages ayant acheté leur maison en 1998 ou avant, sauf en Colombie-Britannique.

L'endettement hypothécaire varie selon l'âge, le secteur de résidence et la région

L'Enquête sur les dépenses des ménages ne fournit pas de données sur la dette hypothécaire, mais elle fournit des données sur les versements hypothécaires. Les versements hypothécaires peuvent varier en fonction du montant financé, du taux d'intérêt et de la période d'amortissement.

Tableau 2 Valeur moyenne du logement, des versements hypothécaires et du revenu disponible des propriétaires ayant une hypothèque, selon le nombre d'années écoulées depuis l'achat de leur résidence et selon certaines caractéristiques

| | Valeur moyenne du logement | | | Valeur moyenne des versements hypothécaires | | | Revenu disponible moyen | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------|----------------|---|----------------|---------------|-------------------------|----------------|---------------|
| | Moins de 10 ans | 10 ans ou plus | Total | Moins de 10 ans | 10 ans ou plus | Total | Moins de 10 ans | 10 ans ou plus | Total |
| \$ | | | | | | | | | |
| Total | 309 000 | 292 800 | 303 700 | 13 400 | 10 800 | 12 500 | 73 800 | 72 600 | 73 400 |
| Âge | | | | | | | | | |
| Moins de 45 ans | 302 200 | 268 900 | 297 000 | 13 500 | 11 500 | 13 200 | 72 200 | 79 400 | 73 300 |
| 45 à 64 ans | 330 000 | 299 800 | 315 000 | 13 500 | 10 900 | 12 200 | 79 500 | 73 800 | 76 700 |
| 65 ans ou plus | F | 304 000 | 275 700 | F | 8 200 | 8 300 | F | 48 700 | 48 600 |
| Secteur de résidence | | | | | | | | | |
| Région métropolitaine | | | | | | | | | |
| Population de 500 000 ou plus | 358 000 | 358 000 | 358 000 | 15 500 | 11 800 | 14 400 | 79 700 | 79 800 | 79 700 |
| Population de 100 000 à 499 999 | 306 400 | 264 200 | 289 900 | 12 900 | 11 500 | 12 400 | 74 800 | 73 700 | 74 400 |
| Autre | 226 800 | 227 500 | 227 000 | 10 200 | 8 600 | 9 700 | 66 600 | 62 400 | 65 300 |
| Milieu rural | 237 700 | 217 000 | 229 900 | 10 100 | 9 200 | 9 800 | 59 000 | 61 300 | 59 900 |
| Région | | | | | | | | | |
| Atlantique | 180 000 | 155 500 | 170 100 | 9 400 | 7 800 | 8 700 | 61 400 | 58 200 | 60 100 |
| Québec | 220 800 | 213 800 | 218 400 | 10 100 | 8 500 | 9 600 | 62 900 | 60 600 | 62 100 |
| Ontario | 324 500 | 312 700 | 320 600 | 15 100 | 12 300 | 14 200 | 78 200 | 78 400 | 78 300 |
| Prairies | 318 100 | 298 600 | 312 200 | 13 400 | 10 000 | 12 400 | 81 900 | 78 600 | 80 900 |
| Colombie-Britannique | 450 100 | 480 700 | 458 900 | 15 400 | 13 600 | 14 900 | 73 400 | 79 300 | 75 100 |

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2008.

Étant donné que le prix des maisons est généralement plus élevé dans les régions métropolitaines comptant une population d'au moins 500 000 habitants, les ménages des grandes régions métropolitaines effectuaient des versements hypothécaires plus élevés. Les ménages qui avaient une hypothèque effectuaient des versements de 14 400 \$ en moyenne dans les grandes régions métropolitaines en 2008, comparativement à 9 800 \$ dans les régions rurales (tableau 2). À l'échelon régional, les résidents de la Colombie-Britannique étaient ceux qui effectuaient les versements hypothécaires les plus élevés (14 900 \$); ils étaient suivis de près des Ontariens (14 200 \$). Les titulaires d'hypothèques de la région de l'Atlantique étaient ceux qui effectuaient les versements hypothécaires les moins élevés (8 700 \$).

Les ménages ayant acheté leur maison plus récemment avaient une hypothèque plus élevée que les ménages ayant acheté leur maison depuis plus longtemps. Les versements hypothécaires représentaient en moyenne 13 400 \$ dans le cas des ménages ayant acquis leur maison au cours des 10 années précédentes, comparativement à 10 800 \$ dans le cas des ménages ayant acheté leur maison avant 1999⁷.

Les versements hypothécaires variaient moins selon le groupe d'âge. Les plus jeunes titulaires d'hypothèques effectuaient des versements relativement plus élevés que les plus vieux. Les titulaires d'hypothèques âgés de moins de 45 ans effectuaient des versements de 13 200 \$ en moyenne, comparativement à 12 200 \$ dans le cas des personnes âgées de 45 à 64 ans. Cependant, comme nous l'avons indiqué précédemment, le pourcentage de propriétaires n'ayant pas d'hypothèque est plus élevé chez les personnes âgées de plus de 45 ans.

Les versements hypothécaires n'offrent toutefois qu'une vision partielle du fardeau financier associé à une dette hypothécaire — il faut donc rapporter les versements en fonction du revenu disponible (c.à.d., le revenu après l'impôt fédéral et l'impôt provincial et les autres retenues comme les cotisations au Régime de pensions du Canada, au Régime de rentes du Québec, à l'assurance-emploi et aux régimes de retraite). Ce « ratio d'endettement hypothécaire »⁸ peut être calculé en divisant les versements hypothécaires moyens par le revenu disponible moyen. Les ménages ayant une hypothèque consacraient en moyenne 17 cents de chaque dollar de revenu à des versements hypothécaires en 2008.

Les propriétaires ayant acheté leur maison entre 1999 et 2008 consacraient une proportion plus élevée de leur revenu disponible à des versements hypothécaires — 18 cents pour chaque dollar, comparativement à 15 cents dans le cas des propriétaires ayant acheté leur maison avant 1999. Encore une fois, les ménages pour lesquels la personne repère était âgée de moins de 45 ans et les ménages des grandes régions métropolitaines consacraient une proportion plus élevée de leur revenu disponible à des versements hypothécaires. À l'échelon régional, les ménages de la Colombie-Britannique consacraient 20 cents de chaque dollar à des versements hypothécaires, comparativement à 18 cents en Ontario et à 14 cents dans la région de l'Atlantique.

La répartition par ratio d'endettement hypothécaire fournit d'autres renseignements à propos des ménages ayant un fardeau hypothécaire relativement élevé. Ceux-ci sont classés en trois groupes : les ménages qui consacrent 20 % et plus de leur revenu disponible à des versements hypothécaires, les ménages qui y consacrent entre 10 % et 19 % et les ménages qui y consacrent moins de 10 %. En 2008, de façon générale, 38 % des propriétaires consacraient 20 % ou plus de leur revenu disponible à des versements hypothécaires, 43 % des propriétaires y consacraient 10 % à 19 % des propriétaires y consacraient moins de 10 % (tableau 3).

D'après la théorie du cycle de vie, le ratio d'endettement hypothécaire devrait diminuer en fonction du nombre d'années passées dans le logement ou de l'âge du propriétaire. Le revenu disponible est plus élevé dans le cas des ménages d'âge intermédiaire que dans le cas des ménages plus jeunes. Ces tendances sont évidentes d'après les données — les ménages qui consacraient 20 % ou plus de leur revenu disponible étaient plus susceptibles d'être formés de personnes âgées de moins de 45 ans (57 %, comparativement à 46 % dans le cas des ménages y consacrant moins de 10 % de leur revenu disponible) et plus susceptibles d'avoir acheté leur maison au cours des 10 années précédentes (76 %, comparativement à 62 % dans le cas des ménages y consacrant moins de 10 % de leur revenu disponible).

Les ménages de petites ou de grandes régions métropolitaines et les ménages de l'Ontario et de la Colombie-Britannique étaient également plus susceptibles d'avoir un ratio d'endettement hypothécaire plus élevé. Au total, 62 % des ménages

Tableau 3 Répartition des propriétaires selon le montant des versements hypothécaires par rapport au revenu disponible et selon certaines caractéristiques

| | Tous les propriétaires | Propriétaires n'ayant pas d'hypothèque | Ratio d'endettement hypothécaire | | | Total | Propriétaires ayant une hypothèque |
|---|------------------------|--|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|
| | | | Moins de 10 % | 10 % à 19 % | 20 % ou plus | | |
| Taille de l'échantillon | 6 840 | 3 245 | 820 | 1 614 | 1 158 | 3 595 | % |
| Nombre estimatif de ménages (en milliers) | 8 601 | 3 669 | 945 | 2 109 | 1 872 | 4 932 | 57,3 |
| Répartition des ménages | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | ... |
| Âge de la personne repère | | | | | | | |
| Moins de 45 ans | 33,6 | 10,3 | 46,1 | 47,6 | 57,1 | 50,9 | 86,9 |
| 45 à 64 ans | 45,1 | 47,3 | 48,2 | 46,8 | 37,3 | 43,4 | 55,2 |
| 65 ans et plus | 21,3 | 42,4 | 5,7 | 5,7 | 5,6 | 5,6 | 15,1 |
| Nombre d'années écoulées depuis l'achat du logement | | | | | | | |
| Moins de 10 ans | 47,1 | 20,2 | 61,5 | 61,6 | 76,2 | 67,2 | 81,7 |
| 10 ans ou plus | 52,9 | 79,8 | 38,5 | 38,4 | 23,8 | 32,8 | 35,6 |
| Secteur de résidence | | | | | | | |
| Région métropolitaine | | | | | | | |
| Population de 500 000 ou plus | 46,7 | 43,4 | 39,3 | 47,6 | 56,0 | 49,2 | 60,4 |
| Population de 100 000 à 499 999 | 18,3 | 17,7 | 20,4 | 19,6 | 17,0 | 18,8 | 58,7 |
| Autre | 19,1 | 19,0 | 26,0 | 19,3 | 15,6 | 19,1 | 57,5 |
| Milieu rural | 15,8 | 19,8 | 14,3 | 13,5 | 11,4 | 12,9 | 46,6 |
| Région | | | | | | | |
| Atlantique | 8,3 | 9,5 | 10,6 | 8,4 | 4,9 | 7,5 | 51,4 |
| Québec | 21,9 | 21,8 | 24,3 | 25,3 | 17,1 | 22,0 | 57,7 |
| Ontario | 37,5 | 35,6 | 33,0 | 36,5 | 44,9 | 39,0 | 59,5 |
| Prairies | 18,3 | 18,3 | 22,0 | 18,9 | 15,7 | 18,3 | 57,3 |
| Colombie-Britannique | 14,0 | 14,9 | 10,1 | 10,9 | 17,4 | 13,3 | 54,5 |
| Moyenne globale | | | | | | | |
| Âge de la personne repère (en années) | 52,2 | 61,8 | 45,7 | 45,7 | 44,1 | 45,1 | ... |
| Nombre d'années écoulées depuis l'achat du logement | 14,8 | 23,0 | 9,2 | 9,6 | 7,6 | 8,7 | ... |
| Valeur du logement (\$) | 303 500 | 303 400 | 263 500 | 297 700 | 330 500 | 303 700 | ... |
| Versements hypothécaires (\$) | ... | ... | 6 300 | 11 400 | 17 000 | 12 500 | ... |
| Nombre moyen d'années écoulées depuis l'achat du logement, selon l'âge | | | | années | | | |
| Moins de 45 ans | 6,3 | 11,6 | 5,7 | 6,0 | 4,9 | 5,5 | ... |
| 45 à 64 ans | 15,6 | 20,5 | 11,9 | 12,1 | 10,8 | 11,6 | ... |
| 65 ans et plus | 26,7 | 28,6 | 14,9 | 18,0 | 13,6 | 15,7 | ... |
| Valeur moyenne du logement selon l'âge | | | | \$ | | | |
| Moins de 45 ans | 300 900 | 326 700 | 237 000 | 301 900 | 316 300 | 297 000 | ... |
| 45 à 64 ans | 319 700 | 325 400 | 291 500 | 296 000 | 358 000 | 315 000 | ... |
| 65 ans et plus | 273 500 | 273 100 | 240 800 | 277 200 | 292 000 | 275 700 | ... |
| Versements hypothécaires moyens selon l'âge | | | | | | | |
| Moins de 45 ans | ... | ... | 6 100 | 11 800 | 17 400 | 13 200 | ... |
| 45 à 64 ans | ... | ... | 6 800 | 11 300 | 17 100 | 12 200 | ... |
| 65 ans et plus | ... | ... | 3 500 | 7 900 | 11 200 | 8 300 | ... |

Note: Le ratio d'endettement hypothécaire désigne les versements hypothécaires exprimés en pourcentage du revenu disponible.
Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2008.

ayant un ratio d'endettement hypothécaire élevé (20 % ou plus) vivaient dans ces deux provinces, comparativement à 51 % de l'ensemble des propriétaires. Ces ménages effectuaient des versements hypothécaires moyens de 17 000 \$, comparativement à 6 300 \$ dans le cas des ménages consacrant moins de 10 % de leur revenu à des versements hypothécaires. Autrement dit, les propriétaires ayant un ratio d'endettement élevé consacraient 900 \$ de plus par mois à des versements hypothécaires que ceux ayant un ratio faible.

Variations du ratio d'endettement hypothécaire

La récente augmentation de la dette hypothécaire a fait en sorte qu'une proportion plus élevée de ménages consacraient plus de 20 % de leur revenu disponible à des versements hypothécaires en 2008 par rapport à 2001. La proportion de ménages consacrant plus de 20 % de leur revenu disponible à des versements hypothécaires est passée de 32 % en 2001 à 38 % en 2008, alors que la proportion de ménages consacrant entre 10 % et 19 % de leur revenu disponible à des versements hypothécaires a diminué (tableau 4). Cependant, la proportion de ménages consacrant 20 % ou plus de leur revenu à des versements hypothécaires était de 40 % en 1997 — l'année durant laquelle la récente hausse des prix a commencé. Le fardeau des versements hypothécaires en 2008 suivait donc les tendances récentes.

Malgré tout, les tendances peuvent varier selon le groupe d'âge. La proportion de ménages des deux groupes d'âge les plus jeunes consacrant plus de 20 % de leur revenu à des versements hypothécaires a grimpé entre 2001 et 2008. Cependant, l'année 2001 constituait un creux pour les moins de 35 ans et les 35 à 44 ans, de sorte que la proportion de ces ménages ayant un taux d'endettement hypothécaire relativement élevé en 2008 correspondait à la proportion constatée à la fin des années 1990.

La tendance est différente dans le cas des ménages plus âgés. La proportion de titulaires d'hypothèques âgés de 45 à 54 ans qui consacrent au moins 20 % de leur revenu disponible à des versements hypothécaires est demeurée relativement stable dans les années 2000 et elle était inférieure à la proportion en vigueur à la fin des années 1990. Pour ce qui est des titulaires d'hypothèques ayant l'âge de la préretraite (55 à 64 ans) en 2008, 38 % d'entre eux avaient un ratio d'endettement hypothécaire plus élevé et 20 % avaient

un ratio d'endettement hypothécaire moins élevé — les autres, c'est-à-dire 42 %, consacraient entre 10 % et 19 % de leur revenu à des versements hypothécaires.

Les dépenses varient dans le cas des personnes ayant un ratio d'endettement hypothécaire plus élevé

Les ménages n'ayant pas d'hypothèque consacraient 81 cents de chaque dollar de revenu disponible à des biens et services, 4 cents à des dons et cotisations et épargnaient le reste, c'est-à-dire 15 cents (tableau 5).

Tableau 4 Répartition des ménages ayant une hypothèque, selon le ratio d'endettement hypothécaire et selon l'âge, pour certaines années

| | Ratio d'endettement hypothécaire | | | |
|-------------------------|----------------------------------|-------------|--------------|-------|
| | Moins de 10 % | 10 % à 19 % | 20 % ou plus | Total |
| % | | | | |
| Tous les ménages | | | | |
| 1997 | 17,8 | 42,3 | 39,8 | 100,0 |
| 2001 | 18,7 | 49,8 | 31,5 | 100,0 |
| 2008 | 18,7 | 43,2 | 38,1 | 100,0 |
| Moins de 35 ans | | | | |
| 1997 | 15,4 | 41,9 | 42,8 | 100,0 |
| 2001 | 19,4 | 47,9 | 32,7 | 100,0 |
| 2008 | 20,2 | 34,5 | 45,3 | 100,0 |
| 35 à 44 ans | | | | |
| 1997 | 14,7 | 43,3 | 42,0 | 100,0 |
| 2001 | 16,8 | 51,0 | 32,1 | 100,0 |
| 2008 | 15,2 | 43,8 | 41,1 | 100,0 |
| 45 à 54 ans | | | | |
| 1997 | 22,1 | 43,2 | 34,7 | 100,0 |
| 2001 | 20,8 | 51,3 | 27,9 | 100,0 |
| 2008 | 21,5 | 48,7 | 29,8 | 100,0 |
| 55 à 65 ans | | | | |
| 1997 | 21,8 | 39,7 | 38,5 | 100,0 |
| 2001 | 17,1 | 51,5 | 31,4 | 100,0 |
| 2008 | 19,6 | 42,3 | 38,2 | 100,0 |

Note : La taille des échantillons respectifs était trop petite pour obtenir une répartition fiable dans le cas des ménages âgés de 65 ans et plus.

Le ratio d'endettement hypothécaire désigne les versements hypothécaires exprimés en pourcentage du revenu disponible.

Sources : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 1997, 2001 et 2008.

Quant aux ménages ayant une hypothèque, ils consacraient 94 cents de chaque dollar de revenu disponible à des biens et services, 2 cents à des dons et cotisations et épargnaient 4 cents⁹. Les ménages n'ayant pas d'hypothèque consacraient relativement plus d'argent à des dons et cotisations et épargnaient davantage. Ils consacraient également plus d'argent à l'alimentation et aux soins de santé. Bien entendu, la principale différence entre les deux groupes réside dans le logement étant donné que les ménages ayant une hypothèque consacraient 2,6 fois plus de leur revenu disponible au logement que les ménages n'ayant pas d'hypothèque. Lorsqu'on fait abstraction des versements hypothécaires, les deux groupes consacraient presque le même montant à d'autres dépenses liées au logement (p. ex. impôt foncier, services publics, réparations/rénovations), ce qui reflète la valeur moyenne presque égale

de leur maison : 304 000 \$ dans le cas des ménages ayant une hypothèque et 303 000 \$ dans le cas des ménages n'ayant pas d'hypothèque.

Les ménages consacrant 20 % ou plus de leur revenu disponible à des versements hypothécaires avaient des habitudes de dépense différentes des ménages ayant un ratio d'endettement hypothécaire moins élevé. Ainsi, ils consacraient 44 cents de chaque dollar de revenu disponible au logement, 18 cents au transport et 13 cents à l'alimentation. De façon générale, leurs dépenses dépassaient leur revenu disponible de 13 %. Pour ce qui est des ménages consacrant moins de 10 % de leur revenu disponible à des versements hypothécaires, ils consacraient 20 cents de chaque dollar de revenu au logement, 17 cents au transport et 10 cents à l'alimentation. Ces ménages épargnaient également 17 % de leur revenu disponible. Les

Tableau 5 Revenu disponible moyen et dépenses selon le type de dépenses de consommation courantes du propriétaire et selon le ratio d'endettement hypothécaire

| | Tous les propriétaires | Propriétaires n'ayant pas d'hypothèque | Ratio d'endettement hypothécaire | | | Propriétaires ayant une hypothèque |
|--|------------------------|--|----------------------------------|---------------|---------------|------------------------------------|
| | | | Moins de 10 % | 10 % à 19 % | 20 % ou plus | |
| Revenu disponible | 66 600 | 57 000 | 96 200 | 76 800 | 59 200 | 73 700 |
| \$ | | | | | | |
| Dépenses du revenu disponible (%) | | | | | | |
| Alimentation | 12,6 | 13,4 | 10,0 | 12,4 | 13,4 | 12,1 |
| Logement | 24,6 | 14,9 | 20,0 | 26,8 | 43,6 | 30,2 |
| Entretien du logement | 5,9 | 5,7 | 5,5 | 5,9 | 6,7 | 6,0 |
| Mobilier et équipement | 3,6 | 3,4 | 3,9 | 3,6 | 3,9 | 3,7 |
| Habillement | 4,9 | 4,7 | 4,9 | 5,0 | 5,2 | 5,1 |
| Transport | 17,6 | 17,7 | 16,9 | 17,5 | 18,3 | 17,6 |
| Santé | 3,6 | 4,5 | 2,7 | 3,1 | 3,2 | 3,0 |
| Soins personnels | 2,0 | 2,0 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,0 |
| Loisirs | 7,4 | 7,5 | 7,7 | 7,4 | 7,3 | 7,4 |
| Lecture et autres documents imprimés | 0,5 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Éducation | 2,1 | 1,8 | 1,9 | 2,3 | 2,4 | 2,2 |
| Produits du tabac et boissons alcoolisées | 2,3 | 2,3 | 2,2 | 2,4 | 2,3 | 2,3 |
| Divers | 2,4 | 2,7 | 2,3 | 2,0 | 2,3 | 2,2 |
| Dépenses de consommation totales | 89,5 | 81,0 | 80,1 | 90,8 | 111,1 | 94,4 |
| Dons et cotisations | 2,9 | 4,3 | 2,7 | 1,8 | 1,9 | 2,1 |
| Épargne (revenu avant impôts moins dépenses) | 7,6 | 14,7 | 17,2 | 7,3 | -13,0 | 3,5 |
| Revenu disponible | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Taille de l'échantillon | 6 840 | 3 245 | 820 | 1 614 | 1 158 | 3 595 |
| Nombre de ménages (en milliers) | 8 601 | 3 669 | 945 | 2 109 | 1 872 | 4 932 |

Note : Le ratio d'endettement hypothécaire désigne les versements hypothécaires exprimés en pourcentage du revenu disponible.
Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2008.

ménages ayant un taux d'endettement hypothécaire élevé consacrent donc plus d'argent à la consommation en général et moins d'argent à l'épargne. Cependant, étant donné qu'il y a une composante de placement dans le cas des versements hypothécaires, ceux-ci donnent généralement lieu à une augmentation du patrimoine et à une diminution des coûts du logement lorsque l'hypothèque est remboursée.

Sommaire

L'endettement des ménages canadiens est passé de 147 milliards de dollars en 1982 à 1 454 milliards de dollars en 2010 — en dollars courants. Les deux tiers de l'augmentation observée entre 1982 et 2010 a eu lieu entre 1999 et 2010 — une période au cours de laquelle les taux d'intérêt et d'inflation étaient relativement peu élevés. Les hypothèques résidentielles représentaient deux tiers de la dette globale des ménages, alors que les dettes à la consommation représentaient un tiers. La répartition de la dette totale des ménages en fonction de ces deux composantes est demeurée stable durant cette période.

La dette hypothécaire a augmenté en fonction du prix des logements. Le prix moyen d'un logement est passé de 71 800 \$ en 1982 à 303 500 \$ en 2008, alors que le prêt hypothécaire moyen par logement a évolué de façon similaire pour passer de 41 200 \$ à 176 200 \$.

Les titulaires d'hypothèques sont plus jeunes et sont plus susceptibles d'avoir acheté leur maison récemment que les propriétaires n'ayant pas d'hypothèque. Les propriétaires récents ont généralement des versements hypothécaires plus élevés que les ménages ayant acheté leur maison il y a plus longtemps. Les versements hypothécaires sont plus élevés en moyenne dans les grandes régions métropolitaines que dans les petites régions métropolitaines. À l'échelon régional, c'est en Colombie-Britannique et en Ontario que les versements hypothécaires moyens sont les plus élevés.

Le présent article a examiné le fardeau financier des propriétaires en fonction des versements hypothécaires par rapport au revenu disponible, appelé ratio d'endettement hypothécaire. L'endettement a augmenté durant les années 2000, mais l'endettement hypothécaire était également relativement élevé à la fin des années 1990. Cependant, la proportion de ménages consacrant au moins 20 % de leur revenu disponible à des versements hypothécaires a augmenté plus rapidement chez les plus jeunes au cours des dernières années.

Les ménages ayant un ratio d'endettement hypothécaire plus élevé — c'est-à-dire les ménages qui consacrent 20 % ou plus de leur revenu disponible à des versements hypothécaires — ont consacré plus d'argent à leur logement et épargné moins que les ménages ayant consacré moins de 10 % de leur revenu disponible à des versements hypothécaires. Ce sont principalement les ménages plus jeunes ayant acheté leur logement récemment qui ont un ratio d'endettement hypothécaire plus élevé, étant donné qu'ils effectuent généralement des versements plus élevés à ce stade de leur vie.

Perspective

■ Notes

1. À moins d'indication contraire, toutes les données financières sont exprimées en dollars courants étant donné que les emprunts et le remboursement d'emprunts sont effectués en dollars courants. Les intérêts afférents aux emprunts (c.à.d. le coût d'un emprunt) sont conçus non seulement de façon à offrir une protection contre la perte du pouvoir d'achat, mais également de façon à défrayer le coût du capital pour le prêteur, les frais de gestion et les profits.
2. La valeur nette d'un logement permet la consommation de services équivalant à la valeur de location du logement après avoir tenu compte d'autres coûts associés au logement (principalement l'impôt foncier et les services publics, qui seraient normalement compris dans le prix d'un loyer).
3. Ces données sont fondées sur les données de la SCHL concernant l'approbation des prêts, qu'on peut obtenir dans CANSIM (tableau 027-0017).
4. Dans l'Enquête sur les dépenses des ménages, on définit la personne repère du ménage comme la personne principalement responsable des finances du ménage (voir *Sources des données et définitions*). Ainsi, l'âge de la personne repère devrait être représentatif du ou des propriétaires.
5. Valeur estimative de la maison selon la personne repère.
6. Les différences mentionnées ci-dessus étaient statistiquement significatives au niveau de 5 %.
7. La différence entre ces deux groupes était statistiquement significative au niveau de 5 %.
8. La Banque du Canada appelle le ratio de l'endettement total par rapport au revenu disponible le ratio du service de la dette (RSD). Le montant total des dettes comprend les versements hypothécaires (capi-

tal et intérêts) et le paiement total ou partiel des montants exigibles plus les intérêts sur toutes les dettes à la consommation, notamment les cartes de crédit, les prêts bancaires garantis et non garantis et autres prêts, les marges de crédit personnelles et les marges de crédit garanties par des biens immobiliers. La Banque considère qu'une famille est « financièrement vulnérable » si elle consacre 40 % ou plus de son revenu disponible à l'ensemble de ses dettes (Faruqui 2008).

9. Il convient de signaler que les logements de type propriétaire-occupant peuvent également être considérés comme un bien qui produit l'équivalent d'un revenu de location. Voir, par exemple, Brown, Hou et Lafrance (2010).

■ Documents consultés

BROWN, W. Mark, Feng HOU et Amélie LAFRANCE. 2010. *Revenus des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler : prise en compte de la propriété*, n° 11f0027M au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 47 p., « Série de documents de recherche sur l'analyse économique », n° 064,
<http://www.statcan.gc.ca/pub/11f0027m/11f0027m2010064-fra.pdf> (site consulté le 30 mars 2011).

FARUQUI, Umar. 2008. *Indebtedness and the Household Financial Health: An Examination of the Canadian Debt Service Ratio Distribution*, Bank of Canada Working Paper 2008-46, Ottawa, Bank of Canada, 26 p.,
<http://www.bank-banque-canada.ca/fr/res/wp/2008/wp08-46.pdf> (site consulté le 30 mars 2011).

FRIEDMAN, Milton. 1957. *A Theory of the Consumption Function*, Princeton, New Jersey, Princeton University Press, 259 p.

HOU, Feng. 2010. *L'accès à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada*, n° 11f0019M au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 34 p., « Direction des études analytiques : documents de recherche », n° 325,
<http://www.statcan.gc.ca/pub/11f0019m/11f0019m2010325-fra.pdf> (site consulté le 30 mars 2011).

MODIGLIANI, Franco, et Richard BRUMBERG. 1954. « Utility analysis and the consumption function: An interpretation of cross-section data. » *Post-Keynesian Economics*, Kenneth K. Kurihara (ed.), New Brunswick, New Jersey, Rutgers University Press, p. 388 à 436.

STATISTIQUE CANADA. 2009. *Les habitudes de dépenses au Canada 2008*, n° 62-202-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 104 p.
<http://www.statcan.gc.ca/pub/62-202-x/62-202-x2007000-fra.pdf> (site consulté le 30 mars 2011).

SERVICES ÉCONOMIQUES TD. 2010. *Endettement des ménages canadiens : faut-il s'inquiéter?*, Étude spéciale, 20 octobre, Toronto, TD Bank Financial Group, 15 p.,
http://www.td.com/francais/services_economiques/pdf/dp1010_household_fr.pdf (site consulté le 30 mars 2011).